

Evolución De Los Estudios Sobre Gentrificación: Un Análisis Metainvestigativo

The Evolution of Gentrification Research: A Meta-research Inquiry

Norma Lucero Morales Escopinichi¹

José Luis Cornejo Ortega²

Recibido: 16 de febrero de 2025 Aprobado: 18 de mayo de 2025

DOI: <https://doi.org/10.33110/cimexus200112>

RESUMEN

La gentrificación, como fenómeno urbano multidimensional, ha sido ampliamente estudiada, pero persisten debates sobre sus mecanismos, impactos y marcos conceptuales; este estudio la analiza mediante una revisión sistemática desde 1993 (primer estudio identificado) hasta el año 2024, bajo el marco PRISMA, sintetizando evidencia global para identificar patrones teóricos (como el predominio de la teoría del rent gap y el neoliberalismo urbano, junto con críticas desde la justicia ambiental), impactos clave (desplazamiento, segregación racial y aumento de costos de vivienda que afectan desproporcionadamente a grupos vulnerables) y vacíos de investigación, evidenciando un sesgo geográfico, de acuerdo al análisis sistemático de la producción académica —el 73% de los estudios se centran en el Global Norte (EE.UU. y Europa)— que limita la comprensión de dinámicas en el Sur Global, lo que subraya la urgencia de investigar regiones subrepresentadas y promover políticas urbanas centradas en equidad, desafiando la mercantilización del espacio como motor único del desarrollo.

Palabras clave: desigualdad urbana, equidad espacial, justicia ambiental, rent gap, revisiones sistemáticas.

ABSTRACT

Gentrification, as a multidimensional urban phenomenon, has been extensively studied, yet debates persist regarding its mechanisms, impacts, and conceptual frameworks. This study analyzes it through a systematic review

1 Universidad de Guadalajara, Doctorante en ciencias para el desarrollo, la sustentabilidad y el turismo. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8839-3376>. Correo electrónico: norma.morales0542@alumnos.udg.mx

2 Universidad de Guadalajara, Departamento de Estudios Socioeconómicos. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7965-344X>. Correo electrónico: jluis.cornejo@academicos.udg.mx

spanning from 1993 (the first identified study) to 2024, employing the PRISMA framework to synthesize global evidence and identify theoretical patterns (such as the dominance of rent gap theory and urban neoliberalism, alongside critiques from environmental justice), key impacts (displacement, racial segregation, and rising housing costs disproportionately affecting vulnerable groups), and research gaps. The analysis reveals a geographic bias, according to the systematic analysis of academic production —73% of studies focus on the Global North (U.S. and Europe)—limiting understanding of dynamics in the Global South. This underscores the urgency of research in underrepresented regions and the need for equity-centered urban policies that challenge the commodification of space as the sole driver of development.

Keywords: environmental justice, rent gap, spatial equity, systematic reviews, urban inequality

I. INTRODUCCIÓN

Este artículo se basa y contribuye a la investigación en geografía urbana, sociología y estudios de salud pública, campos que históricamente han abordado la gentrificación como un fenómeno multifacético. La gentrificación, definida como el proceso de transformación urbana mediante el cual grupos de mayores ingresos desplazan a residentes históricos de bajos ingresos (Glass, 1964; Smith, 1996), ha emergido como uno de los fenómenos más controvertidos y estudiados en la geografía urbana contemporánea.

Desde su conceptualización original por Ruth Glass (1964) en el Londres de los años sesenta, este fenómeno ha evolucionado de un proceso localizado de renovación residencial a un mecanismo global vinculado a políticas neoliberales y dinámicas de exclusión (Smith, 1979; Hackworth & Smith, 2001), manifestándose en ciudades como Nueva York, Barcelona, Ciudad del Cabo y São Paulo, con implicaciones profundas en la equidad socio espacial (Lees et al., 2008). La globalización ha reconfigurado la gentrificación como herramienta de exclusión transnacional, integrando dinámicas económicas y culturales en escalas urbanas diversas.

En las décadas de 1980 y 1990, teóricos como Neil Smith y David Harvey enfatizaron su relación con el capitalismo urbano, mientras que, en el siglo XXI, enfoques críticos desde la justicia ambiental (Checker, 2011) y la epidemiología social (Bhavsar et al., 2020) han ampliado su alcance analítico. Aunque su definición clásica enfatiza el desplazamiento físico, investigaciones recientes revelan dimensiones adicionales, como la exclusión simbólica, la mercantilización cultural y la apropiación de narrativas ambientales para fines inmobiliarios (Checker, 2011; Anguelovski et al., 2018), lo que subraya la complejidad creciente del fenómeno en contextos urbanos diversos y redefine la noción clásica de desplazamiento a través de la “gentrificación simbólica.

Por otro lado, aunque los estudios en Estados Unidos y Europa han examinado los mecanismos económicos de la gentrificación, como la brecha de renta (rent gap), no existe un consenso sobre cómo integrar perspectivas culturales, ecológicas y de salud en marcos unificados. Por ejemplo, mientras Smith (1996) prioriza el análisis de flujos de capital, Ley (1996) argumenta que las preferencias estéticas de las clases medias son igualmente determinantes. Esta dicotomía refleja un debate central sobre si la gentrificación es un producto del mercado o de elecciones individuales. Términos polémicos como “gentrificación ambiental” (Checker, 2011) o “neoliberalismo urbano” (Brenner & Theodore, 2002) siguen sin definiciones operativas universales, lo que dificulta comparaciones transnacionales y limita la formulación de políticas efectivas. La relevancia académica y política de la gentrificación radica en su capacidad para articularse con estructuras económicas globales, como el neoliberalismo urbano, donde el Estado prioriza la inversión privada sobre los derechos comunitarios (Harvey, 2005; Hackworth & Smith, 2001). Teorías fundacionales, como la brecha de renta (rent gap) de Neil Smith (1979), explican este proceso como un ciclo de desinversión y reinversión capitalista en áreas urbanas depreciadas. Sin embargo, críticos como Lees (2003) y Marcuse (1985) advierten que reducir la gentrificación a un mero mecanismo económico invisibiliza su impacto en la salud pública, la identidad cultural y la justicia ambiental.

Las instituciones estatales desempeñan un papel clave en la normalización de prácticas neoliberales que aceleran la exclusión. Por ejemplo, estudios en Harlem (Nueva York) muestran cómo proyectos de sostenibilidad, como la creación de parques, han elevado los precios de la vivienda, excluyendo a comunidades afrodescendientes (Checker, 2011; Gould & Lewis, 2016). Esto plantea un desafío fundamental: reconciliar la sostenibilidad ambiental con la justicia social en contextos urbanos desiguales.

Este estudio proporciona información adicional sobre cómo las narrativas teóricas dominantes han marginalizado experiencias del Sur Global y grupos vulnerables. El enfoque analítico en revisiones sistemáticas bajo el protocolo PRISMA permite otra contribución: sintetizar evidencia dispersa para identificar patrones y contradicciones en la literatura. Por ejemplo, aunque numerosos estudios (Lees et al., 2008; Gould & Lewis, 2016) han identificado el desplazamiento como efecto central de la gentrificación, se ha prestado poca atención analítica a cómo este proceso interactúa con crisis climáticas o desigualdades raciales en contextos no occidentales. La intersección entre cambio climático y gentrificación redefine las vulnerabilidades urbanas, agudizando las desigualdades en regiones con legados de segregación, como Ciudad del Cabo. A pesar de la proliferación de investigaciones, persisten debates metodológicos y geográficos. El 73% de los estudios sobre gentrificación se concentran en el Global Norte, particularmente en EE.UU. y Europa, lo que limita la comprensión de dinámicas en el Sur Global, donde procesos como la

turistificación masiva y la expansión de megaproyectos agudizan la desigualdad (Visser & Kotze, 2008; Janoschka et al., 2014). ¿Qué enseñanzas pueden extraerse de casos como Ciudad del Cabo, donde la gentrificación coexiste con legados de apartheid? Además, la falta de consenso en la definición operativa del término complica la comparación transnacional y la formulación de políticas efectivas (Brown-Saracino, 2017). Esta ambigüedad conceptual afecta la capacidad de las comunidades para resistir el desplazamiento, al diluir estrategias de resistencia basadas en evidencias claras.

Este artículo analiza 15 revisiones sistemáticas, que trabajan estudios publicados sobre gentrificación entre 1993 y 2024, buscando evaluar rigurosamente su calidad metodológica y alcance geográfico. La principal brecha identificada radica en la falta de marcos interdisciplinarios que conecten teorías económicas con impactos en salud pública o identidad cultural. Mientras políticas de “renovación sostenible” se promueven como soluciones, su implementación en barrios como Harlem (Nueva York) ha exacerbado la exclusión racial (Checker, 2011), revelando una paradoja entre sostenibilidad y equidad. Desmontar la retórica de “desarrollo verde” cuando se instrumentaliza para fines exclusionarios requiere una crítica sistemática a las narrativas hegemónicas. Esta fragmentación teórica exige una síntesis crítica que integre perspectivas interdisciplinarias, desde la epidemiología urbana hasta la ecología política (Cole et al., 2017; Anguelovski et al., 2018).

Este artículo aborda estas brechas mediante un análisis de revisiones sistemáticas, aplicando el protocolo PRISMA (Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses) para mapear el conocimiento existente, identificar patrones teóricos dominantes y destacar vacíos críticos. La metodología PRISMA, reconocida por su rigor en la selección y evaluación de estudios (Page et al., 2021), permite sintetizar evidencia dispersa y ofrecer recomendaciones basadas en consensos académicos. Los análisis preliminares confirman el predominio de enfoques económicos en la literatura, particularmente aquellos basados en teorías como la brecha de renta (rent gap) y el neoliberalismo urbano. Sin embargo, estos mismos análisis evidencian tensiones conceptuales y contradicciones en su aplicación empírica: políticas promovidas como “soluciones” (ej.: renovación sostenible o mezcla social) frecuentemente reproducen desigualdades (Lees, 2008; Tulumello, 2020). Esta paradoja persiste a pesar de la evidencia acumulada, debido a la falta de voluntad política y a la cooptación de discursos progresistas por intereses inmobiliarios. Asimismo, se identifican impactos diferenciados en grupos vulnerables, como mujeres racializadas y comunidades de bajos ingresos, cuyas experiencias son marginalizadas en la literatura convencional (Bhavsar et al., 2020; Izenberg et al., 2018). Transformar la investigación académica en un instrumento de defensa para estas comunidades exige enfoques participativos y la priorización de voces tradicionalmente silenciadas en los estudios urbanos.

En este contexto, el artículo contribuye a tres debates centrales:

1. La necesidad de descolonizar los estudios urbanos, ampliando el enfoque hacia regiones subrepresentadas (Roy, 2009; Yiftachel, 2006), y evidenciando los mecanismos institucionales que perpetúan la invisibilización del Sur Global en la producción académica
2. La urgencia de promover políticas que prioricen la equidad espacial sobre la rentabilidad económica, en línea con la teoría de la ciudad justa (Fairstein, 2010), y de explorar modelos urbanos capaces de desacoplar el crecimiento económico de la mercantilización del espacio.
3. La importancia de integrar metodologías participativas que incluyan de manera efectiva las voces de las comunidades afectadas en la planificación urbana (Purcell, 2006), asegurando que dichas herramientas no sean cooptadas por agendas neoliberales.

De forma general, este análisis se propone sintetizar y evaluar críticamente las revisiones sistemáticas sobre gentrificación desde el primer estudio, identificado en 1993, hasta 2024, buscando ofrecer una visión integradora que conecte marcos económicos, sociales, ambientales y de salud pública, visibilizando las experiencias de grupos vulnerables y regiones subrepresentadas. Al hacerlo, se busca aportar evidencia rigurosa que sirva como base para el diseño de políticas y marcos conceptuales que reconcilien el crecimiento económico con la justicia social y espacial.

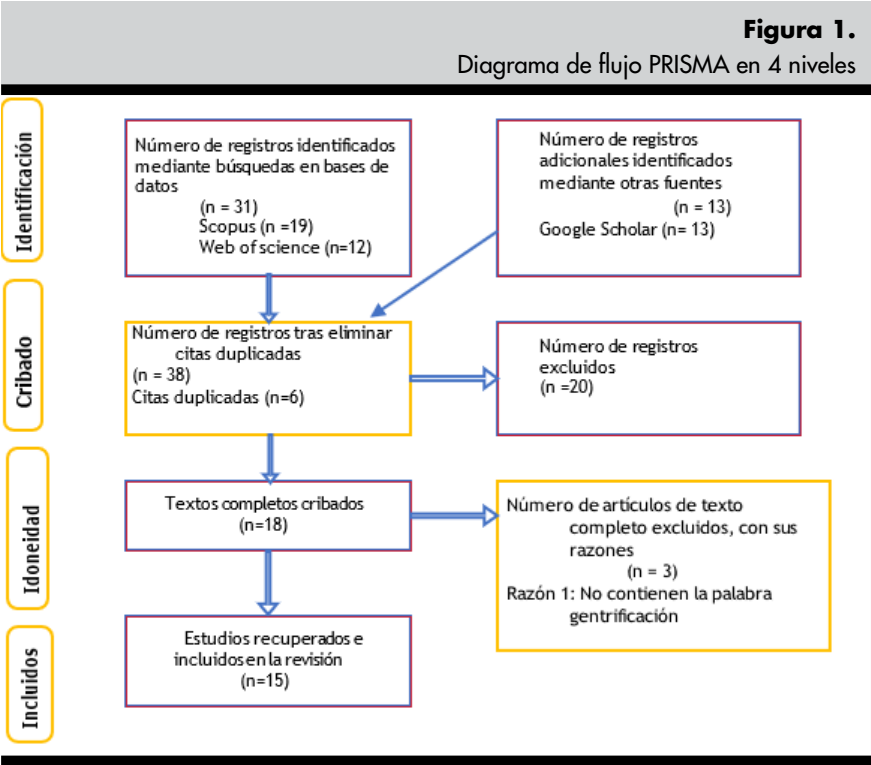
II. MÉTODOS

1. Revisión de la literatura

Se realizó una revisión sistemática (Higgins y Green, 2011) basada en el protocolo PRISMA (Moher et al., 2009), que tuvo como objetivo principal identificar los enfoques teóricos y metodológicos utilizados en el estudio de la gentrificación, respondiendo a la pregunta: ¿Qué enfoques se han estudiado sobre la gentrificación? Para ello, se analizaron revisiones sistemáticas publicadas en revistas científicas y estudios que aplicaran metodologías de revisión sistemática, limitados a los idiomas inglés y español. Se excluyeron artículos teóricos sin revisión sistemática e investigaciones no centradas explícitamente en la gentrificación. La búsqueda se realizó en Scopus, Web of Science y Google Scholar (este último de forma manual), utilizando los términos: "Gentrification AND systematic review", "Gentrificación AND revisión sistemática", Limited to Review.

No se establecieron restricciones de fecha, ya que el objetivo fue identificar todas las revisiones sistemáticas existentes sobre gentrificación. En la búsqueda inicial se localizaron 44 artículos, de los cuales se conservaron 38 tras eliminar duplicados. Posteriormente, al aplicar filtros por título y resu-

men, el número se redujo a 18. Finalmente, la lectura del texto completo permitió confirmar 15 revisiones sistemáticas que cumplieran con los criterios de inclusión: ser estudios que abordaran la gentrificación mediante una revisión sistemática (véase Figura 1).



Fuente: Modificado de Moher et al. (2009)

2. Análisis de contenido

Se examinaron los títulos y resúmenes de los documentos para determinar su idoneidad e inclusión. Se tomaron en cuenta todas las revisiones sistemáticas sobre gentrificación encontradas, siendo un total de 15 documentos que fueron analizados a texto completo mediante un análisis de contenido. No se encontraron autores latinoamericanos en las bases de datos mencionadas.

De los textos completos se identificaron (tabla 1.): cuáles fueron los criterios de inclusión, el rango de fechas de las publicaciones revisadas, el número de publicaciones incluidas en cada revisión, qué aspectos de la gentrificación fueron analizados y la definición de gentrificación inicial del estudio. Asimismo, se analizaron (tabla 2.): los métodos utilizados, el ámbito geográfico de las publicaciones revisadas, los efectos de la gentrificación, las Teorías o marcos conceptuales, y cuáles fueron los resultados principales de cada revisión sistemática.

Tabla 1. Criterios de inclusión, temporalidad y enfoque conceptual						
N.º	Autores (Año)	Criterios de In- clusión	Rango de Fechas	Núm. Publica- ciones	Aspectos de la Gentrificación Revisados	Definición de Gentrificación utilizada
I	Low-Depolo, Laurel (2023)	Estudios sobre relación gentrificación-seguridad alimentaria; enfoque interdisciplinario.	2005–2022	9	Seguridad alimentaria, desiertos alimentarios, impacto en salud.	Desplazamiento de bajos ingresos por grupos de mayores ingresos (Glass, 1964).
II	Tulier, Melody Esther; Reid, Carolina; Mujahid, Mahasin S.; Allen, Amani M. [2019]	Estudios empíricos en EE.UU. con marco de determinantes sociales de la salud.	2011–2015	17	Conceptualización de la gentrificación, mecanismos de impacto en salud.	Reinversión en barrios deteriorados con llegada de residentes más acomodados.
III	Bhavsar, Nrupen A.; Kumar, Manish; Richman, Laura (2020)	Estudios con definición explícita de gentrificación y enfoque en salud.	2007–2020	36	Definiciones cuantitativas, mecanismos de impacto.	Vecindarios que se vuelven más acomodados, desplazando residentes previos.
IV	Quinton, Jessica; Nesbitt, Lorien (2024)	Estudios con términos como green gentrification; enfoque en sostenibilidad y exclusión.	2004–2023	139	Impacto de intervenciones verdes, desplazamiento físico/social.	Producción de espacio para usuarios más adinerados (Clark, 2005).
V	Mullenbach, Lauren E.; Baker, Birgitta L. (2020)	Estudios sobre espacios de ocio y gentrificación en Norteamérica.	2016–2018	27	Desplazamiento físico/psicológico, políticas urbanas.	Desplazamiento físico y psicológico de poblaciones vulnerables (Atkinson, 2002).
VI	Janssen, Kyri Maoike Joey; Cottineau, Clémentine; Kleinhans, Reinout; van Bueren, Ellen (2023)	Estudios sobre movilidad residencial y composición socioeconómica.	2002–2022	48	Desplazamiento físico/psicológico, segregación socioeconómica.	Transformación de barrios de clase trabajadora en áreas para clases medias-altas (Smith, 1987).
VII	Schnake-Mahl, Alina S.; Jahn, Jaquelyn L.; Subramanian, S.V.; Waters, Mary C.; Arcaya, Mariana (2020)	Estudios cuantitativos en EE.UU. sobre salud y gentrificación.	2000–2018	22	Cambios socioeconómicos, desplazamiento, acceso a servicios.	Reinversión en barrios degradados con migración de clases medias-altas (Smith, 1998).
VIII	Quinton, Jessica; Nesbitt, Lorien; Sax, Daniel (2022)	Estudios empíricos sobre vegetación urbana y desplazamiento.	2000–2021	67	Tipos de vegetación urbana, mecanismos de desplazamiento.	Cuatro características: reinversión, mejora social, cambio paisajístico, desplazamiento (Davidson & Lees, 2005).
IX	Smith, Genee S.; Breakstone, Hannah; Dean, Lorraine T.; Thorpe, Roland J. (2020)	Estudios cuantitativos con medidas de salud directas.	2014–2018	6	Cambios en ingresos, educación, precios de vivienda.	Vecindarios de bajo nivel socioeconómico con llegada de residentes más ricos (Hwang & Lin, 2016).
X	Letlape, Bonolo, Helen; Gumbo, Trynos; Naidoo, Kammila (2024)	Estudios en África y sur de África.	1993–2024	148	Regeneración urbana, desplazamiento, políticas neoliberales.	Transformación de áreas urbanas pobres mediante inversión (Visser & Kotze, 2008).
XI	Hübscher, Marcus (2021)	Estudios sobre megaproyectos y turismo.	2002–2021	66	Gentrificación de nueva construcción, homogeneización cultural.	Sustitución de usos originales por grupos más ricos (Glass, 1960; Harvey).
XII	Wolf-Jacobs, Aviva; Wilson, John P.; Margulies, Esther (2023)	Estudios sobre bosques urbanos y desplazamiento.	2000–2021	14	Expansión forestal urbana, cambios demográficos.	Mejora ambiental eleva valores inmobiliarios (Eckerd, 2011).
XIII	Abdelfattah, Rawan So-hdy; Maghela, Praveen Kumar (2024)	Estudios en Medio Oriente y Norte de África.	2010–2024	57	Contextos de gentrificación, procesos de regeneración.	Desplazamiento de bajos ingresos por grupos más ricos, contextualizado como herramienta estatal.
XIV	Padeiro, Miguel; Louro, Ana; da Costa, Nuno Marques (2019)	Estudios cuantitativos sobre TOD y cambios socioeconómicos.	2000–2018	35	Cambios socioeconómicos, desplazamiento, segregación.	Mejora socioeconómica con desplazamiento de bajos ingresos.
XV	Delong, Sun (2023)	Estudios sobre cambio vecinal y salud.	2006–2022	66	Definición y medición de la gentrificación, vías de impacto en salud.	Reconstrucción del espacio social urbano con desplazamiento.

Elaboración propia con información de diversos autores.

Tabla 2. Métodos, alcance geográfico y hallazgos clave					
N.º	Métodos Utilizados	Ámbito Geográfico	Efectos Revisados	Teorías o Marcos Conceptuales	Resultados Principales
I	Revisión de literatura académica, enfoque interdisciplinario (literatura, cine).	EE.UU. (Nueva York, Detroit)	Transformación en desiertos alimentarios, exclusión.	Teoría del rent gap; justicia espacial y alimentaria.	La gentrificación profundiza desigualdades alimentarias; necesidad de políticas públicas.
II	Búsqueda en PubMed y Web of Science; aplicación de PRISMA.	EE.UU.	Exclusión socioespacial, salud financiera.	Determinantes sociales de la salud; teoría de la causa fundamental.	Impactos desiguales según grupos sociales; falta de claridad metodológica.
III	Búsqueda en PubMed y Web of Science; evaluación de calidad.	EE.UU., España, Australia	Salud mental, acceso a alimentos, desigualdades raciales.	Capital social; estrés psicosocial.	No hay consenso en definiciones; efectos negativos en poblaciones vulnerables.
IV	Protocolo PRISMA; análisis temático; inclusión de informes técnicos.	Global (EE.UU., Europa)	Desplazamiento físico/social, aumento de precios.	Teoría del rent gap; justicia ambiental; sustainability fix.	Superposición conceptual de subtipos; crítica a la sostenibilidad pospolítica.
V	Búsqueda en ProQuest y EBSCOhost; análisis temático.	Norteamérica (Nueva York)	Desplazamiento residencial, exclusión social.	Justicia ambiental; neoliberalismo urbano.	Políticas urbanas aceleran la gentrificación; necesidad de enfoques participativos.
VI	Búsqueda en Web of Science y JSTOR; análisis cuantitativo y cualitativo.	Global Norte (EE.UU., Europa)	Desplazados se mudan a zonas periféricas.	Gentrificación liderada por el Estado; teoría de la brecha de renta.	Falta de estudios sobre orígenes de gentrificadores; segregación económica persistente.
VII	Búsqueda en 5 bases de datos; uso de términos combinados (gentrificación, salud).	EE.UU. (Nueva York)	Efectos mixtos: reducción de homicidios vs. estrés.	Teoría ecosocial; capital social.	Contexto histórico y racial clave; necesidad de enfoques participativos.
VIII	Protocolo PRISMA; análisis cualitativo y cuantitativo; snowballing de referencias.	EE.UU., Europa (Barcelona)	Desplazamiento físico/psicológico, disparidades raciales.	Green growth machine; teoría de la brecha de renta verde.	Sesgo geográfico hacia EE.UU.; necesidad de estudios en el Sur Global.
IX	Búsqueda en 7 bases de datos; uso de Covicence para selección.	EE.UU. (Nueva York)	Partos prematuros en madres negras.	Mecanismos biológicos (estrés); discriminación estructural.	Impactos negativos en grupos vulnerables; políticas centradas en equidad.
X	Protocolo PRISMA; análisis bibliométrico con VOSviewer.	Sudáfrica, Zimbabue	Desplazamiento, segregación, cambios culturales.	Gentrificación neoliberal; hibridación cultural.	Sudáfrica lidera investigación; legados coloniales y neoliberales clave.
XI	Protocolo PRISMA; análisis bibliométrico; co-ocurrencia de palabras clave.	España, Reino Unido, EE.UU.	Desplazamiento, homogeneización cultural.	Neoliberalización urbana; ciudades empresariales.	Turismo como motor de gentrificación; falta de estudios en el Sur Global.
XII	Protocolo PRISMA; búsqueda en ProQuest y Google Scholar.	EE.UU., Canadá, Nepal	Aumento de precios de vivienda, vulnerabilidad.	Just Green Enough; participación comunitaria.	Riesgos de la gentrificación verde; planificación participativa clave.
XIII	Búsqueda en ScienceDirect; codificación temática.	Turquía, Irán, Egipto	Segregación socioespacial, ciclos de gentrificación.	Neoliberalismo urbano; control territorial.	Falta de participación comunitaria; políticas neoliberales clave.
XIV	Protocolo PRISMA; modelos de regresión y análisis espacial.	EE.UU., Canadá, Colombia	Desplazamiento, segregación, resultados mixtos.	Teoría del rent gap; enfoques de planificación.	Evidencia mixta; necesidad de políticas equitativas.
XV	Guías PRISMA 2020; enfoque PICOS; evaluación de calidad.	EE.UU., Canadá, España	Salud mental, enfermedades crónicas.	Desplazamiento residencial; marco psicosocial.	Exacerbación de desigualdades en salud; mejoras metodológicas necesarias.

Elaboración propia, con información de diversos autores.

De acuerdo con la información de las tablas 1 y 2, se destaca lo siguiente:

Parámetros comunes: Todas las revisiones analizan criterios de inclusión, métodos, efectos y resultados, pero varían en enfoques teóricos y geográficos.

Tendencias metodológicas: Predominio del protocolo PRISMA y análisis bibliométrico en revisiones recientes.

Vacíos de investigación: Escasez de estudios en el Sur Global y sobre mecanismos causales específicos.

Recomendaciones transversales: Políticas inclusivas, participación comunitaria y enfoques interdisciplinarios para abordar impactos desiguales.

Definiciones clave: La mayoría de las revisiones parten de la definición clásica de Ruth Glass (1964), adaptada a contextos específicos.

Efectos comunes: Desplazamiento, segregación socioeconómica/racial, y aumento de precios de vivienda.

Recomendaciones transversales: Políticas inclusivas, participación comunitaria y enfoques interdisciplinarios.

Sesgo geográfico: Predominio de estudios en EE.UU. y Europa, con escasa representación del Sur Global

3. Estructuras Jerárquicas en la Literatura

Se analizaron las palabras más frecuentes con ayuda del Software Atlas. Ti 25. Estas palabras destacan temas clave y enfoques recurrentes en la literatura académica.

- a. **Enfoque central en la gentrificación y sus implicaciones:** Palabras como “neighborhood,” “community,” “housing,” y “displacement” reflejan el interés en los efectos sociales y espaciales de la gentrificación en las comunidades urbanas. Esto confirma la influencia duradera de la teoría de la brecha de renta (Smith, 1979) y los paradigmas de desplazamiento (Marcuse, 1985). Sin embargo, la fuerte presencia de “vivienda” destaca cómo académicos como Lees (2003) han expandido estos fundamentos para analizar mercados especulativos y desigualdades en la tenencia.
- b. **Perspectiva interdisciplinaria:** La presencia de términos como “health,” “environment,” y “income” demuestra la integración exitosa de tres marcos críticos: a. El enfoque de justicia ambiental de Checker (2011), b. La perspectiva de equidad en salud de Bhavsar et al. (2020), y c. La teoría de circuitos de capital de Harvey (2005). Esta triada refleja lo que denominamos el “modelo de determinantes neoliberales” de los impactos de la gentrificación.
- c. **Metodología y análisis académico:** Palabras como “study,” “review,” “research,” “analysis,” y “method” destacan la importancia de un enfoque riguroso y sistemático para abordar el tema. Esto implica que la literatura presta atención a los métodos de investigación y las revisiones críticas, también resalta dos avances epistemológicos: a. La institucionalización de *protocolos PRISMA* en la investigación sobre gentrificación, y b. El auge del *análisis computacional de textos* (ejemplificado por nuestra metodología) para superar sesgos subjetivos.
- d. **Impacto y transformación urbana:** Términos como “change,” “regeneration,” “policy,” y “planning” apuntan al interés por los procesos de cambio urbano y las políticas asociadas, así como su influencia en la reconfiguración de los espacios y la vida urbana.

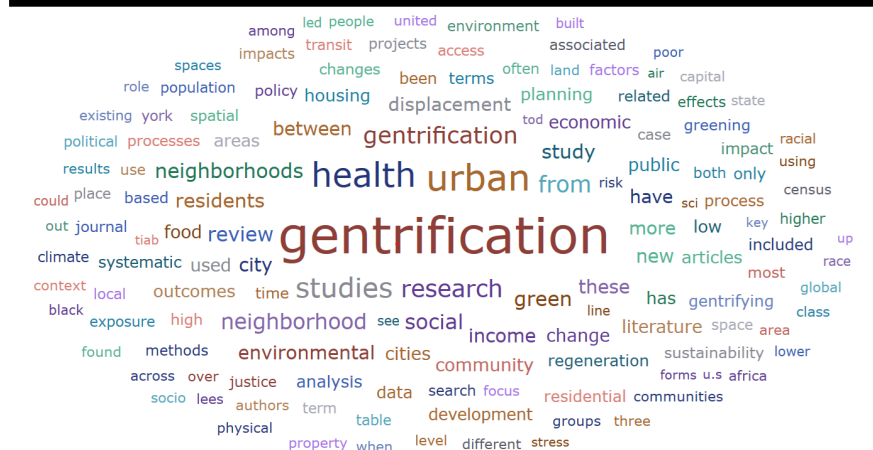
- e. Dimensiones sociales y justicia:** Palabras como “justice,” “race,” y “class” indican que se está prestando atención a cuestiones de equidad, inclusión y las desigualdades inherentes a la gentrificación.

Este conjunto de palabras ofrece una visión panorámica de los temas predominantes en las revisiones sistemáticas analizadas.

4. Análisis visual de tendencias

También, con la ayuda del Software Atlas.ti 25, se realizó una nube de palabras (Figura 2), herramienta que permite visualizar la frecuencia con la que ciertos términos aparecen en las revisiones sistemáticas analizadas. Aunque visualmente destacan los conceptos más utilizados, son las palabras menos representadas las que ofrecen una perspectiva teóricamente valiosa, ya que permiten identificar áreas de vacancia, líneas emergentes de investigación y oportunidades de conexión interdisciplinaria.

Figura 2.
Frecuencia de palabras en las revisiones sistemáticas sobre gentrificación



Fuente: Elaboración propia con el Software Atlas. ti 25.

A continuación, se describen algunas observaciones:

- a. **Temas emergentes o subrepresentados:** La baja frecuencia de términos como justice y equity revela una tensión importante en el campo: aunque la gentrificación ha sido abordada extensamente desde enfoques económicos y urbanos, las dimensiones normativas asociadas a la justicia espacial, el derecho a la ciudad y la equidad distributiva siguen estando marginalizadas en los corpus sistematizados. Esto evidencia un rezago teórico que limita la articulación con corrientes como la justicia ambiental (Schlosberg, 2007), la ciudad justa (Fainstein, 2010) y la justicia epistémica (Fricker, 2007). En este sentido, la integración explícita de marcos de justicia en los estudios sobre gentrificación no solo enriquecería la comprensión del fenómeno, sino que permitiría conectar con luchas sociales y agendas de transformación urbana.
- b. **Vacíos en la literatura:** La baja presencia de términos como crime o income apunta a un enfoque aún limitado en los efectos indirectos y estructurales de la gentrificación. La escasa atención a cómo la reconfiguración urbana impacta en la seguridad, el acceso al empleo o las transformaciones del mercado laboral sugiere una fragmentación teórica que impide entender la gentrificación como un fenómeno integral. Esto contrasta con enfoques que la abordan como ensamblaje (McFarlane, 2011) o como “sistema de exclusión multiescalar” (Anguelovski et al., 2018), donde lo económico, lo simbólico y lo institucional están entrelazados.

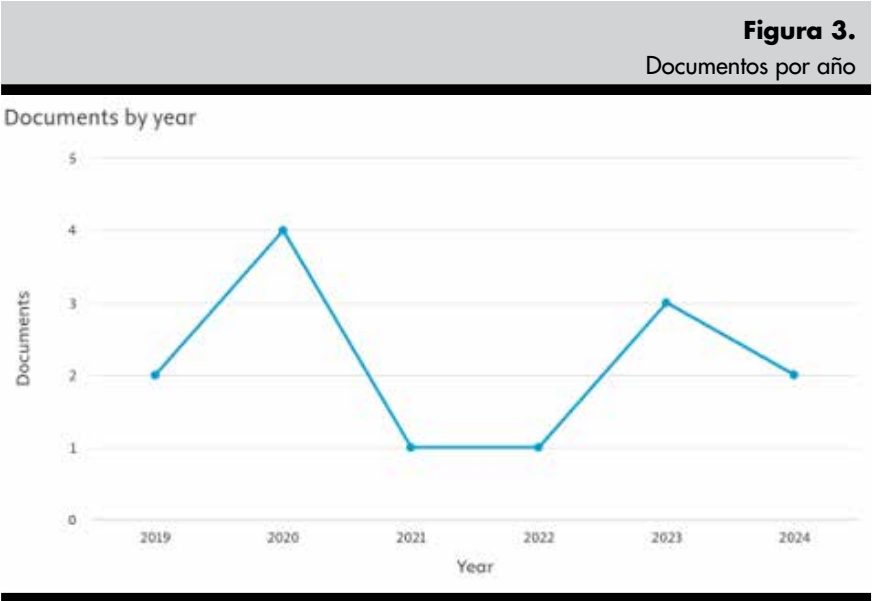
Asimismo, el predominio de términos como community o neighborhood sin referencias equivalentes a transnational, South, o comparative, sugiere una orientación mayoritariamente localizada de los estudios. Esta ausencia teórica refuerza la necesidad de un enfoque comparado y descolonial que examine cómo se manifiesta la gentrificación más allá de las ciudades del Norte Global, reconociendo su hibridación con procesos como la turistificación, el racismo ambiental o la financiarización de la vivienda en contextos del Sur Global.

III. RESULTADOS

1. Cronología y Alcance Temporal

La primera revisión sistemática centrada exclusivamente en la gentrificación fue identificada como un estudio publicado en 2019 (figura 3).

Por otro lado, el rango de estudios analizados por los 15 trabajos revisados, es desde el año 1993 hasta el 2024.



Elaboración propia con herramientas de SCOPUS

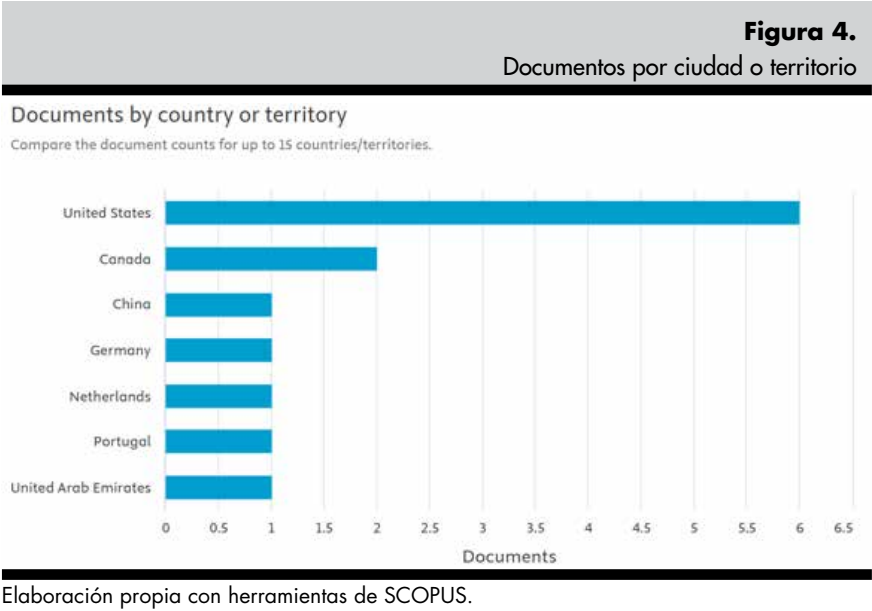
2. Concentración Geográfica y Producción Académica

En cuanto a la distribución geográfica y los datos destacados (Figura 4), se manifiestan algunas inferencias relevantes:

- a. **Dominancia académica de Estados Unidos y Canadá:** Estados Unidos lidera claramente en el número de documentos sobre el tema, seguido por Canadá. Esto sugiere que ambos países tienen una gran capacidad de producción académica y tecnológica, reflejando su posición como potencias económicas y centros de investigación.
- b. **Distribución desigual de producción:** Los países restantes, como China, Alemania, Países Bajos, Portugal y Emiratos Árabes Unidos, tienen una participación significativamente menor en la producción de estudios relacionados con la gentrificación. Esto podría indicar una menor priorización del tema en el contexto académico de esas regiones o una falta de recursos dedicados al tema.
- c. **Representación limitada de países no occidentales:** Es interesante notar que países fuera del eje académico occidental, como China y Emiratos Árabes Unidos, tienen una representación relativamente baja. Esto podría reflejar una concentración de estudios sobre la gentrificación en contextos occidentales y una necesidad de incluir perspectivas de otras regiones.
- d. **Oportunidades para investigaciones globales:** Esta distribución geográfica podría evidenciar un vacío en la literatura: la falta de estudios comparativos entre países con contextos socioeconómicos y culturales distintos.

Analizar cómo la gentrificación se manifiesta en países en desarrollo o en regiones con estructuras económicas diferentes podría enriquecer significativamente el campo.

Este análisis sugiere que existen oportunidades para diversificar la investigación sobre la gentrificación y abordar perspectivas geográficas subrepresentadas.



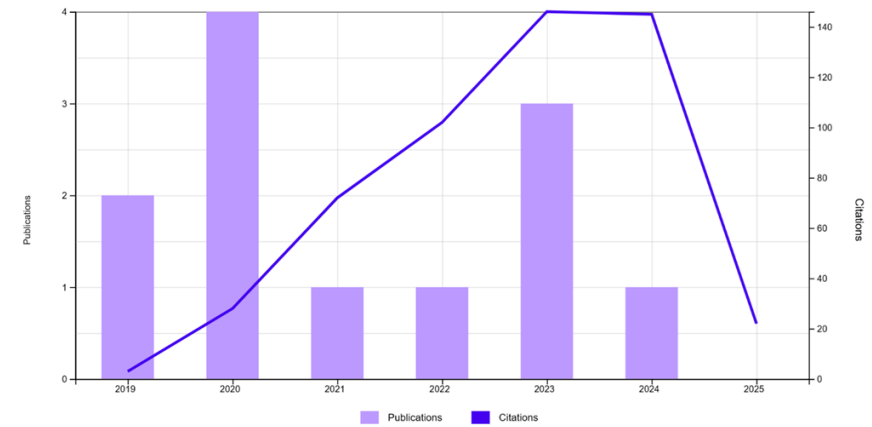
Impacto Académico de la Producción sobre Gentrificación

El alto número de citas sugiere que la gentrificación es un área de investigación activa, con suficiente literatura para justificar múltiples síntesis de evidencia. Esto refleja su importancia en debates urbanos, sociales y económicos contemporáneos.

La figura 5. revela una relación interesante entre las publicaciones y las citas. Aunque las citas tienden a aumentar con más publicaciones, hay un retraso temporal en esta correlación. Por ejemplo, en 2020, hubo un aumento en las publicaciones, lo cual se reflejó en un crecimiento significativo de citas en los años siguientes. Sin embargo, cuando las publicaciones disminuyen en 2021 y 2022, las citas continúan aumentando, indicando que las publicaciones anteriores mantienen su relevancia e impacto.

En 2023, el aumento en las publicaciones parece sostener un alto número de citas, pero la disminución en las publicaciones en 2024 y 2025 coincide con una caída notable en las citas.

Figura 5.
Comparación de publicaciones y citas



Elaboración propia con herramientas de Web Of Science

4. Influencia de las revisiones sistemáticas

Se examinaron las contribuciones de los autores; su influencia según el número de citas, las propuestas planteadas y los temas más relevantes en relación con los impactos.

Así, los trabajos analizados fueron citados entre 0 y 272 veces, tomando en cuenta la suma de las citas en SCOPUS y WEB OF SCIENCE, si es que los artículos se encontraban en ambas bases de datos. La revisión sistemática más citada con un total de 272 citas, fue la que realizaron Padeiro et al. (2019) con el título “Transit-oriented development and gentrification: a systematic review”. El objetivo de esta revisión sistemática fue analizar la evidencia empírica sobre la relación entre el desarrollo orientado al transporte (TOD) y la gentrificación. A partir del análisis de estudios cuantitativos publicados entre 2000 y 2018, se evaluó si las intervenciones de transporte inducen procesos de gentrificación y el posible desplazamiento de grupos de bajos ingresos. Se encontró que la gentrificación está más vinculada a dinámicas locales pre-existentes, características del entorno construido y políticas complementarias, más que al TOD en sí mismo. El estudio destaca la necesidad de mejorar los diseños de investigación para evitar sesgos que puedan llevar a interpretaciones erróneas y, en consecuencia, a políticas inadecuadas.

El segundo trabajo con más citas, con un total de 222, fue el de Schnake-Mahl et al. (2020), con el nombre “Gentrification, Neighborhood Change, and Population Health: a Systematic Review”, en la que se analizó cómo la gentrificación y otros procesos de desarrollo urbano afectan la salud y el bienestar en EE. UU. Los hallazgos revelan que los impactos en la salud varían según el tipo de resultado medido, la forma en que se define la exposición a la

gentrificación, los factores contextuales que influyen en los cambios del vecindario y las decisiones metodológicas de los estudios. Además, se encontró que estos procesos pueden tener tanto efectos positivos como negativos en la salud. Este estudio destaca la falta de una evaluación sistemática previa sobre el tema y sugiere la necesidad de investigaciones futuras que aborden de manera más clara cómo estos cambios urbanos afectan la salud de la población.

Por su parte, el artículo “Impacts of Gentrification on Health in the US: a Systematic Review of the Literature”, de Smith et al. (2020) fue altamente citado, con un total de 184 veces. El objetivo de esta revisión sistemática fue examinar las relaciones entre la gentrificación y la salud en estudios empíricos basados en la población de EE. UU. A través de la búsqueda en bases de datos electrónicas, se identificaron estudios relevantes que cumplieran con los criterios de inclusión. La gentrificación se asoció con efectos negativos en la salud, especialmente entre los residentes negros y económicamente vulnerables. Aunque la mayoría de los estudios no reportaron asociaciones claras entre gentrificación y salud, la evidencia sugiere que la gentrificación podría impactar negativamente en la salud de ciertos grupos, particularmente los de bajos ingresos y raza negra. En este trabajo se concluye que las complejidades al medir la gentrificación requieren de medidas validadas y que es necesario entender cómo estos efectos varían según los endpoints de salud, raza/etnia, estatus socioeconómico y el curso de vida. La investigación busca informar sobre las políticas públicas relacionadas con la gentrificación y la salud en las ciudades de EE. UU.

Nrupen et al. (2020), también fueron muy citados, con un total de 114 citas por su trabajo con el nombre “Defining gentrification for epidemiologic research: A systematic review”. Este artículo realiza una revisión sistemática de la literatura sobre la relación entre gentrificación y salud, identificando estudios publicados entre 2007 y 2020. De acuerdo con este estudio, no existe una definición única de gentrificación, y su impacto en la salud varía según factores socioeconómicos como vivienda, educación e ingresos. En sus hallazgos se encuentra que se han asociado efectos en la salud como trastornos mentales, parto prematuro y consumo de alcohol, aunque con resultados mixtos. Además, las poblaciones marginadas, como los residentes negros y los adultos mayores, son las más afectadas. La revisión resalta la necesidad de un modelo conceptual y de estudios futuros que profundicen en los mecanismos e intervenciones para abordar estos efectos.

Otro estudio altamente citado, con 110 veces, fue el de Tulier et al. (2019), con el título “Clear action requires clear thinking: A systematic review of gentrification and health research in the United States”. Este estudio analiza cómo la investigación empírica ha abordado la relación entre la gentrificación y la salud desde una perspectiva conceptual y metodológica. Mediante una búsqueda en PubMed y Web of Science, se identificaron artículos en Estados Unidos que incluyeran una definición clara de gentrificación y salud, un con-

texto geográfico específico y el uso de un marco de determinantes sociales de la salud. A través de un análisis de contenido sistemático, se evaluaron estos estudios en tres dimensiones clave: conceptualización de la gentrificación, mecanismos que la vinculan con la salud y consideraciones espacio-temporales.

El estudio identifica fortalezas y limitaciones en la literatura existente y propone tres enfoques metodológicos para mejorar la investigación futura: (1) definir claramente los mecanismos y niveles en los que ocurre la gentrificación, (2) incorporar la dimensión espacial y temporal en el análisis y (3) establecer una postura epistemológica clara en la conceptualización de la exposición y los resultados en salud.

También, Quinton et al. (2022), fueron muy citados con un total de 83 citas y el título “How well do we know green gentrification? A systematic review of the methods”, el cual identifica y analiza críticamente las tendencias metodológicas en la investigación sobre la gentrificación verde (centrándose en estudios sobre el reverdecimiento vegetal) y ofrece sugerencias para el avance de este campo. Los hallazgos revelan que: (1) la investigación se ha centrado en gran medida en estudios de caso en EE. UU.; (2) los primeros trabajos emplearon métodos cualitativos, pero los análisis cuantitativos se han vuelto más comunes; (3) se ha prestado poca atención a la influencia de las características y funciones del reverdecimiento, así como a factores no relacionados con el reverdecimiento en la gentrificación; (4) los mecanismos a través de los cuales el reverdecimiento conduce a la gentrificación no están bien comprendidos, especialmente desde la perspectiva de la demanda; y (5) a pesar de ser la principal preocupación de la gentrificación verde, el desplazamiento no ha sido bien documentado.

Por otro lado, las dos revisiones sistemáticas menos citadas, fueron:

La de Quinton y Nesbitt (2024), con 2 citas, intitulado “Different names for the same thing? A systematic review of green, environmental, eco-, ecological, climate, carbon, and resilience gentrification”. Esta revisión sistemática analiza cómo diversos términos han sido utilizados para describir la relación entre sostenibilidad, resiliencia climática y gentrificación. Se examinan siete conceptos clave: gentrificación verde, ambiental, eco-, ecológica, climática, de carbono y de resiliencia, con el objetivo de identificar sus definiciones y aplicaciones a lo largo del tiempo. Los hallazgos muestran que los términos gentrificación verde, ambiental, eco- y ecológica se solapan significativamente al describir los efectos de iniciativas de sostenibilidad y resiliencia, aunque varían en sus factores impulsores y discursos. La gentrificación climática y de resiliencia han surgido como subtipos, enfocándose en los impactos del cambio climático y las estrategias de adaptación, mientras que la gentrificación de carbono se centra en iniciativas dirigidas a la reducción de emisiones. Esta investigación concluye con la propuesta del término “gentrificación de la sostenibilidad” como un concepto unificador que resalta el papel del cambio climático y el uso de medidas de sostenibilidad y resiliencia en la transformación de espacios para usuarios cada vez más acomodados.

Y el trabajo de Sun Delong (2023), con una cita, bajo el título “Urban health inequality in shifting environment: systematic review on the impact of gentrification on residents’ health”. Esta revisión sistemática examina el impacto de la gentrificación en la salud de los residentes, analizando los estudios según su diseño de investigación, marco teórico, métodos de análisis, medición de efectos y vías de impacto. Se encontró que la mayoría de los estudios son de diseño ecológico y transversal, con efectos en la salud variables según la población, el tiempo y la ubicación geográfica. Los hallazgos de Delong sugieren que la gentrificación afecta la salud a través de factores económicos, sociales y ambientales, y recomienda mejorar la medición de la gentrificación, ampliar el análisis de los efectos en la salud, emplear diseños longitudinales para mayor fiabilidad, y desarrollar marcos teóricos que integren estos aspectos.

5. Influencia de las teorías

En la tabla 3 se presentan las teorías abordadas, así como su influencia dentro de los trabajos analizados. Las teorías más recurrentes se centran en mecanismos económicos (rent gap, neoliberalismo) y críticas a la desigualdad socioambiental (justicia ambiental, sostenibilidad fix). Estas reflejan la tensión entre dinámicas de

mercado y derechos comunitarios, destacando la necesidad de marcos interdisciplinarios para abordar la gentrificación como fenómeno multifacético.

Tabla 3. Teorías abordadas en las revisiones sistemáticas		
Teoría	Número de Revisiones sistemáticas que mencionan la teoría	Descripción
Teoría del Rent Gap (Neil Smith)	7 revisiones	Ciclo de desinversión en áreas urbanas depreciadas, seguido de reinversión para capitalizar el potencial económico del suelo.
Neoliberalismo Urbano (David Harvey, Jason Hackworth)	6 revisiones	Políticas estatales priorizan la inversión privada y mercantilización del espacio, facilitando la gentrificación.
Justicia Ambiental y Climática	5 revisiones	Crítica la distribución desigual de beneficios ambientales y su uso para legitimar desarrollos excluyentes.
Determinantes So- ciales de la Salud	4 revisiones	Vincula la gentrificación con disparidades en salud mediante estrés psicosocial y exclusión espacial.
Teoría de la Sosteni- bilidad Fix	3 revisiones	Discursos de sostenibilidad cooptados para justificar desarrollos elitistas, ignorando la equidad social.

Capital Social y Cohesión Comunitaria	3 revisiones	Analiza cómo la gentrificación erosiona redes comunitarias, afectando la salud mental.
Green Growth Machine	2 revisiones	Élites urbanas usan agendas verdes para maximizar ganancias, extendiendo la teoría clásica de la growth machine.
Teoría Ecosocial (Krieger)	1 revisión	Vincula la gentrificación con segregación histórica y racismo estructural, integra factores sociales y biológicos para explicar desigualdades en salud.
Teoría del Rent Gap Verde	1 revisión	Adaptación de la brecha de renta a contextos de gentrificación ambiental. Extensión de la teoría clásica de Neil Smith, aplicada a dinámicas de valorización ambiental.
Hibridación Cultural	1 revisión	Explora cómo grupos diversos coexisten o se tensionan en procesos de transformación urbana.

Elaboración propia.

IV. DISCUSIÓN

Se revelan tensiones y contradicciones inherentes a los estudios sobre gentrificación, destacando la paradoja entre sostenibilidad y equidad como eje crítico, así como oportunidades para reorientar agendas académicas y políticas. En primer lugar, la hegemonía de marcos económicos como la teoría del *rent gap* y el neoliberalismo urbano subraya una tendencia a reducir la gentrificación a dinámicas de mercado, invisibilizando dimensiones culturales, ecológicas y de salud. Si bien estas teorías explican mecanismos estructurales, como la desinversión deliberada en barrios marginados y la mercantilización del espacio, su enfoque economicista limita la comprensión de fenómenos emergentes como la gentrificación simbólica o ambiental. Mientras políticas urbanas promueven intervenciones “verdes” (ej.: parques, transporte sostenible), estas frecuentemente se instrumentalizan para justificar desarrollos excluyentes. Casos como Harlem (Checker, 2011) o Barcelona (Anguelovski et al., 2018) demuestran cómo proyectos ambientales elevan el valor del suelo, desplazando a comunidades históricas —un fenómeno denominado green gentrification—. Esta contradicción expone la necesidad de desvincular la sostenibilidad ambiental de lógicas mercantilistas, integrando enfoques interseccionales que prioricen derechos colectivos sobre el espacio.

Además, el sesgo geográfico y epistemológico (73% de estudios en el Global Norte) refleja una colonialidad del conocimiento que margina experiencias del Sur Global. Casos como Ciudad del Cabo o São Paulo, donde la gentrificación se entrelaza con legados de apartheid y extractivismo (Visser & Kotze, 2008; Janoschka et al., 2014), demuestran que los marcos teóricos

dominantes son insuficientes para abordar contextos marcados por desigualdades históricas. Esta invisibilización no solo limita la comparación transnacional, sino que también perpetúa políticas urbanas importadas, como el *Transit-Oriented Development* (TOD), cuyos efectos excluyentes han sido ampliamente documentados (Padeiro et al., 2019). La descolonización de los estudios urbanos exige, por tanto, ampliar metodologías participativas que integren voces locales y critiquen la cooptación neoliberal de agendas comunitarias (Purcell, 2006).

Por otro lado, la ausencia de definiciones operativas para subtipos como ‘gentrificación climática’ (Quinton & Nesbitt, 2024) genera ambigüedad en el diseño de políticas, dificultando respuestas coordinadas frente a crisis ambientales y sociales. Esto se agrava por la falta de marcos interdisciplinarios que conecten teorías económicas con impactos en salud pública, como el estrés psicosocial en comunidades desplazadas (Bhavsar et al., 2020). La paradoja entre renovación urbana y exclusión, ejemplificada en Harlem (Checker, 2011), revela que las soluciones técnicas (ej.: parques urbanos) pueden convertirse en herramientas de desplazamiento si no se vinculan a redistribución de recursos y participación ciudadana.

Así, las limitaciones metodológicas identificadas —como la escasez de estudios longitudinales y el predominio de diseños transversales— obstaculizan la comprensión causal de la gentrificación. La dependencia de datos cuantitativos homogenizantes (ej.: precios de vivienda) invisibiliza experiencias subjetivas, como la pérdida de identidad cultural. Urge, entonces, adoptar enfoques mixtos que combinen análisis espaciales con etnografías críticas, especialmente en regiones subrepresentadas.

En conjunto, estos hallazgos invitan a una renovación teórica en los estudios sobre gentrificación, que articule las dimensiones espaciales, simbólicas, tecnológicas y normativas del fenómeno, y que integre marcos interseccionales y multiescalares capaces de responder a la complejidad de los procesos de reconfiguración urbana contemporánea.

De acuerdo con lo mencionado, se proponen tres ejes de acción: metodologías innovadoras para futuras investigaciones, la articulación del conocimiento científico con políticas públicas transformadoras, y propuestas concretas para gobiernos locales en Latinoamérica.

1. Propuestas metodológicas para investigaciones futuras

Para superar las limitaciones identificadas, se requieren enfoques metodológicos que integren complejidad, diversidad y justicia epistemológica:

- a. **Estudios longitudinales y comparativos:** Diseñar cohortes multidisciplinares que sigan comunidades afectadas por décadas, analizando no solo el desplazamiento físico, sino también cambios en salud mental, re-

des sociales y acceso a servicios. Por ejemplo, monitorear barrios en transformación en ciudades como Medellín o São Paulo, contrastando con casos del Global Norte para identificar patrones transnacionales y particularidades locales (Lees et al., 2008; Janoschka et al., 2014).

- b. **Metodologías participativas y co-producción de conocimiento:** Implementar técnicas como photovoice (documentación visual por residentes), mapeos comunitarios y asambleas deliberativas para incorporar voces históricamente marginadas (Purcell, 2006). Esto permitiría capturar dimensiones simbólicas de la gentrificación, como la pérdida de identidad cultural (Anguelovski et al., 2018).
- c. **Análisis multiescalar y uso de tecnologías emergentes:** Combinar sistemas de información geográfica (SIG) con big data para rastrear flujos de capital, precios de vivienda y migraciones en tiempo real (Padeiro et al., 2019). Plataformas colaborativas, como dashboards interactivos, podrían democratizar el acceso a datos y facilitar la vigilancia ciudadana frente a la especulación inmobiliaria.
- d. **Enfoques interseccionales:** Integrar variables como raza, género y clase en modelos cuantitativos, y complementarlos con etnografías críticas que exploren cómo estas categorías interactúan en contextos específicos, como demuestra Bhavsar et al. (2020) en su revisión sobre la gentrificación y salud.
- e. **Direcciones para futuras investigaciones:**
 - Urbanismo del Sur: Recalibrar teorías para asentamientos informales
 - Capas digitales: Integrar análisis de economías de plataforma
 - Gentrificación de la salud: Expandir el marco medicalizado
 - Métricas de justicia: Desarrollar indicadores cuantificables

De esta forma, este estudio ofrece tanto un diagnóstico de jerarquías de conocimiento como una hoja de ruta para innovación teórica en estudios de gentrificación.

2. Metainvestigación como herramienta para políticas públicas transformadoras

La síntesis crítica de evidencia académica puede ser un puente entre la investigación y la acción política:

- a. **Evidencia para marcos regulatorios:** Los hallazgos sobre el vínculo entre megaproyectos y desplazamiento exigen que gobiernos condicionen financiamientos internacionales a evaluaciones de impacto socioespacial, como sugiere Padeiro et al. (2019). Por ejemplo, exigir auditorías independientes que miden riesgos de gentrificación antes de aprobar infraestructuras.
- b. **Indicadores de equidad urbana:** Desarrollar métricas estandarizadas que integren salud pública, sostenibilidad ambiental y justicia racial (Fainstein,

2010). Estos indicadores deberían guiar proyectos de renovación, priorizando la reducción de desigualdades sobre la rentabilidad económica.

- c. **Alianzas academia-sociedad civil:** Crear observatorios urbanos multiactor (universidades, ONG, colectivos) para monitorear políticas y denunciar prácticas exclusionarias, como los analizados por Visser y Kotze (2008) en Ciudad del Cabo, pueden denunciar prácticas exclusionarias.

3. Políticas públicas para Latinoamérica: De la retórica a la acción

Los gobiernos locales en la región enfrentan desafíos únicos, como la informalidad urbana y legados coloniales. Propuestas concretas incluyen:

- a. **Ley de Suelo con enfoque redistributivo:** Establecer porcentajes mínimos de vivienda social, como propone Fainstein (2010) en proyectos urbanos, acompañados de subsidios directos para familias en riesgo de desplazamiento.
- b. **Impuestos progresivos a propiedades vacías y Airbnb:** Gravar con tasas elevadas a inmuebles desocupados o usados para turismo masivo, destinando lo recaudado a fondos comunitarios para vivienda asequible, tal como analiza Smith (1979) en su teoría de la brecha de renta. Por ejemplo, Buenos Aires implementó un tributo del 5% sobre alquileres turísticos en 2023 (INFOBAE, 2025), aunque requiere ampliar su alcance.
- c. **Corredores culturales protegidos:** Designar zonas de patrimonio comunitario, como barrios históricos o mercados populares, donde se prohíba cambios de uso de suelo sin consentimiento vecinal, como ejemplifica Checker (2011) en casos de gentrificación ambiental. Un ejemplo, es el Plan de Salvaguardia de San Roque, en Quito, Ecuador (Quitoinforma, 2020), aunque falta fiscalización.
- d. **Protocolos anticoloniales en megaproyectos:** Exigir consultas libres e informadas a comunidades indígenas y afrodescendientes, siguiendo estándares del Convenio 169 de la OIT (Roy, 2009).
- e. **Planes de resiliencia climática con justicia espacial:** Vincular proyectos de adaptación a estrategias antidesplazamiento, como cláusulas de permanencia para residentes (Anguelovski et al., 2018).

V. CONCLUSIONES

Este análisis metainvestigativo evidencia tres contribuciones centrales:

- 1. **Desafiando el reduccionismo económico:** La gentrificación no puede reducirse a un mero mecanismo de mercado. Su complejidad exige integrar perspectivas interdisciplinarias (ecología política, epidemiología urbana) que exploren cómo interactúan factores económicos, culturales y ambientales en la producción de desigualdades.

2. **Hacia una geografía descolonizada:** La concentración de estudios en el Global Norte limita el entendimiento global del fenómeno. Investigar contextos del Sur Global (Yiftachel, 2006), donde la gentrificación se vincula a colonialismos y megaproyectos, es crucial para dismantlar narrativas universalistas y diseñar políticas contextualizadas.
3. **Equidad como eje de políticas urbanas:** Las “soluciones” técnicas, como la renovación sostenible, deben subordinarse a marcos de justicia espacial (Fainstein, 2010). Esto implica priorizar la participación comunitaria, regular la especulación inmobiliaria y garantizar derechos colectivos sobre el espacio.

En síntesis, la gentrificación no es inevitable, sino resultado de decisiones políticas y económicas, como mencionó Smith en 1979. Esta metainvestigación subraya que su mitigación requiere romper con el reduccionismo técnico y abrazar enfoques radicalmente participativos, así como romper con dicotomías falsas (crecimiento vs. equidad) y adoptar marcos interdisciplinarios y multiescalares. Para Latinoamérica, esto implica construir alternativas arraigadas en luchas históricas por, como lo recalcó Lefebvre en su trabajo “Le droit à la ville” de 1968, el derecho a la ciudad.

Por su parte, la academia tiene un rol dual: deconstruir narrativas hegemónicas y co-crear conocimientos con comunidades afectadas y movimientos sociales. Solo así podrán generarse alternativas que reconcilien el desarrollo urbano donde equidad y dignidad no sean privilegios, sino pilares fundacionales.

REFERENCIAS

- Abdelfattah, R. S., & Maghelal, P. K. (2024). The anatomy of urban regeneration-led gentrification in the Middle East and North Africa: A systematic literature review. *Journal of Urban Planning and Development*, 8(8), 5993. <https://doi.org/10.24294/jipd.v8i8.5993>
- Anguelovski, I., Connolly, J. J., & Brand, A. L. (2018). From landscapes of utopia to the margins of the green urban life. *City & Community*, 17(2), 144-169. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1473126>
- Bhavsar, N. A., Kumar, M., & Richman, L. (2020). Defining gentrification for epidemiologic research: A systematic review. *PLOS ONE*, 15(5), e0233361. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0233361>
- Brown-Saracino, J. (2017). Explicando la gentrificación: Perspectivas teóricas para un fenómeno en evolución. *Revista Internacional de Estudios Urbanos y Regionales*, 41(4), 555-570.
- Checker, M. (2011). Wiped out by the ‘greenwave’: Environmental gentrification and the paradoxical politics of urban sustainability. *City & Society*, 23(2), 210-229. <https://doi.org/10.1111/j.1548-744X.2011.01063.x>

- Delong, S. (2023). Urban health inequality in shifting environment: Systematic review on the impact of gentrification on residents' health. *Health & Place*, 82, 103025.
- Fainstein, S. S. (2010). *The just city*. Cornell University Press.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. MacGibbon & Kee.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>
- Higgins, J., & Green, S. (Eds.). (2011). *Manual Cochrane de revisiones sistemáticas de intervenciones*. The Cochrane Collaboration.
- Hübscher, M. (2021). Megaprojects, gentrification, and tourism: A systematic review on intertwined phenomena. *Sustainability*, 13(22), 12827. <https://doi.org/10.3390/su132212827>
- Infobae. (2025, 13 de febrero). "Alquileres temporarios: Más cerca de la equidad y la formalidad". [Noticia en línea]. <https://www.infobae.com/opinion/2025/02/13/alquileres-temporarios-mas-cerca-de-la-equidad-y-la-formalidad/>
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America—A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- Janssen, K. M. J., Cottineau, C., Kleinhans, R., & van Bueren, E. (2023). Gentrification and the origin and destination of movers: A systematic review. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 114(3), 456-472. <https://doi.org/10.1111/tesg.12581>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Éditions du Seuil.
- Letlape, B. H., Gumbo, T., & Naidoo, K. (2024). Mapping the evolution of gentrification in Southern Africa: A systematic review. *Scientific African*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4953579>
- Low-Depolo, L. (2023). A systematic review: Studies on gentrification and impact on food insecurity for the poor. *Journal of Urban Health*, 100(2), 345-360.
- Moher, D., Liberati, A., Tetzlaff, J., & Altman, D. G. (2009). Preferred reporting items for systematic reviews and meta-analyses: The PRISMA statement. *PLoS Medicine*, 6(7), e1000097. <https://doi.org/10.1371/journal.pmed.1000097>
- Mullenbach, L. E., & Baker, B. L. (2020). Environmental justice, gentrification, and leisure: A systematic review and opportunities for the future. *Leisure Sciences*, 43(3), 245-263.
- Padeiro, M., Louro, A., & da Costa, N. M. (2019). Transit-oriented development and gentrification: A systematic review. *Transport Reviews*, 39(6), 733-754. <https://doi.org/10.1080/01441647.2019.1649316>

- Page, M. J., McKenzie, J. E., Bossuyt, P. M., Boutron, I., Hoffmann, T. C., Mulrow, C. D., ... & Moher, D. (2021). Declaración PRISMA 2020: Una guía actualizada para la publicación de revisiones sistemáticas. *Revista Médica Británica*, 372, n71. <https://doi.org/10.1136/bmj.n71>
- Purcell, M. (2006). Urban democracy and the local trap. *Urban Studies*, 43(11), 1921-1941. <https://doi.org/10.1080/00420980600897826>
- Quinton, J., & Nesbitt, L. (2024). Different names for the same thing? A systematic review of green, environmental, eco-, ecological, climate, carbon, and resilience gentrification. *Cities*, 145, 105107. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105107>
- Quinton, J., Nesbitt, L., & Sax, D. (2022). How well do we know green gentrification? A systematic review of the methods. *Progress in Human Geography*, 46(5), 1234-1256. <https://doi.org/10.1177/03091325221104478>
- Quito Informa. (2020, 3 de octubre). Rehabilitación integral de San Roque, corazón emblemático de Quito. [Noticia en línea]
<https://www.quitoinforma.gob.ec/2020/10/03/rehabilitacion-integral-de-san-roque-corazon-emblematico-de-quito/>
- Roy, A. (2009). The 21st-century metropolis: New geographies of theory. *Regional Studies*, 43(6), 819-830. <https://doi.org/10.1080/00343400701809665>
- Schnake-Mahl, A. S., Jahn, J. L., Subramanian, S. V., Waters, M. C., & Arcaya, M. (2020). Gentrification, neighborhood change, and population health: A systematic review. *Journal of Urban Health*, 97(1), 1-25. <https://doi.org/10.1007/s11524-019-00400-1>
- Smith, G. S., Breakstone, H., Dean, L. T., & Thorpe, R. J. (2020). Impacts of gentrification on health in the US: A systematic review of the literature. *Journal of Urban Health*, 97(6), 845-856.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Tulier, M. E., Reid, C., Mujahid, M. S., & Allen, A. M. (2019). Clear action requires clear thinking: A systematic review of gentrification and health research in the US. *Health & Place*, 58, 102173. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2019.102173>
- Visser, G., & Kotze, N. (2008). The state and new-build gentrification in Central Cape Town, South Africa. *Urban Studies*, 45(12), 2565-2593. <https://doi.org/10.1177/0042098008097104>
- Wolf-Jacobs, A., Wilson, J. P., & Margulies, E. (2023). Promoting self-determination, minimizing green gentrification, and maximizing community benefits in urban forestry expansion: A systematic review. *Urban Forestry & Urban Greening*, 86, 127933. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2023.127933>
- Yiftachel, O. (2006). Re-engaging planning theory? Towards 'southeastern' perspectives. *Planning Theory*, 5(3), 211-222. <https://doi.org/10.1177/1473095206068627>

Índice de vulnerabilidad física frente a peligro sísmico en Morelia (2000-2020)

Physical vulnerability index to seismic hazard in Morelia (2000-2020)

Félix Chamú Nicanor¹

Lucía Macías Serrat²

Recibido: 19 de marzo de 2025 Aprobado: 18 de junio de 2025

DOI: <https://doi.org/10.33110/cimexus200113>

RESUMEN

En materia de desastres, la naturaleza sistémica de los riesgos precisa asumir su gestión desde una perspectiva integral, considerando que la vulnerabilidad de una sociedad aumenta su riesgo frente a las amenazas naturales. Fundamentando el estudio con el enfoque alternativo frente a desastres, que hace énfasis tanto en las causas de fondo contribuyentes al aumento de vulnerabilidad como en la responsabilidad humana que agrava sus consecuencias y efectos, surge el objetivo de evaluar cualitativamente la vulnerabilidad física de la vivienda frente al peligro sísmico en el municipio de Morelia. Para lograrlo se realizó un análisis contextual y teórico de la problemática, y se obtuvo el Índice de vulnerabilidad física (I_{VF}) siguiendo la metodología del Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED). Con base en los resultados, se concluye que se debe priorizar la reducción de la vulnerabilidad desde el modelo de la Gestión Integral del Riesgo de Desastres (GIRD).

Palabras clave: Índice de vulnerabilidad física. Peligro sísmico. Riesgo de desastres.

ABSTRACT

Disaster risk management requires a holistic approach due to systemic nature of risks. The primary aim of this study is to qualitatively assess the physical vulnerability of housing against seismic hazard in Morelia, based on the alternative perspective to disasters that emphasizes human responsibility and the root causes which contribute to the increase of vulnerability. To accomplish

1 Profesor e Investigador adscrito al Instituto de Investigaciones Económicas y Empresariales de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8522-8378>. Correo electrónico: fchamu@umich.mx

2 Estudiante del Doctorado en Ciencias Sociales en El Colegio de Michoacán A. C. y Maestra en Políticas Públicas por el Instituto de Investigaciones Económicas y Empresariales de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0017-8450>. Correo electrónico: lucia.macias@colmich.edu.mx